ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי	27/05/2024
תאריך עברי	י״ט אייר תשפ״ד
מספר תיקים	886-2023
	887-2023

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 4358 חלק מחלקה 185

מגרשים 111, 112 בתכנית 415-0503524

שכונת ״מטע הזיתים״

דרום העיר רמלה

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u>: מטע הזיתים רמלה בע״מ,

ע״י גב׳ נעמי קפלנר, שמאית מקרקעין.

<u>המשיבה</u>: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה,

ע״י ע״י ה״ה מרדכי כהן ויהונתן כהן, שמאי מקרקעין.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי	27/05/2024
תאריך עברי	י״ט אייר תשפ״ד
מספרי תיקים	886-2023
	887-2023

לכבוד,
מטע הזיתים רמלה בע״מ- המבקשת
ע״י הגב׳ נעמי קפלנר- שמאית מקרקעין
דוא״ל: nomi@bfks.co.il

לכבוד,
הועדה המקומית רמלה- המשיבה
ע״י ה״ה מרדכי כהן ויהונתן כהן - שמאי מקרקעין
דוא״ל: cohen001@012.net.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 4358 חלקה 185 (חלק)

מגרשים 111, 112 בתכנית 415-0503524

שכונת ״מטע הזיתים״, דרום העיר רמלה

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית רמלה (להלן: ״המשיבה״), לבין מטע הזיתים רמלה בע״מ (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית, במימוש בדרך של מכר (לבקשת המבקשת להכנת שומה לטרום מכירה).

מטעם המשיבה הוגשו שומותיהם של ה״ה מרדכי כהן ויהונתן כהן, שמאי מקרקעין, מיום 10/03/2023.

מטעם המבקשת הוגשה שומתה של גב׳ נעמי קפלנר, שמאית מקרקעין, מיום 10/12/2023.

2. המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע
415-0503524	01/10/2022

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: מגרשים בייעוד מגורים ד׳	
גוש	: 4358	
חלקה	: 185 (חלק)	
שטח חלקה רשום	: 86,420 מ״ר	
מס׳ מגרש[1]	: 111	: 112
שטח מגרש במ״ר	: 2,964	: 2,802
כתובת/מיקום	: שכונת ״מטע הזיתים״, בסמוך מצפון לכביש 431, דרום העיר רמלה	

[1] בהתאם לתכנית 415-0503524.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 19/05/2024 ע"י החת"מ ומר מורן פולק, שמאי מקרקעין ממשרדי, שמאי הצדדים בחרו שלא להשתתף בביקור.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 10/12/2023 התקבלה שומתה של גב' נעמי קפלנר, שמאית המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומותיהם של ה"ה מרדכי כהן ויהונתן כהן, שמאי המשיבה, למגרשים 101-107, 109, 111-112.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, בגו"ח 4358/185, הופק ביום 22/05/2023.
- הסכם מכר מיום 19/05/2016, נערך בין משמורת ארץ הקודש הממונה על המנזר הפרנסיסקני ברמלה ובין מטע הזיתים רמלה בע"מ, כולל נספחים, כגון:
  - העתק רישום מפנקס הזכויות, בגו"ח 4358/5, הופק ביום 19/05/2016.
  - מכתב מיום 21/04/2002, נערך ע"י משנה למנכ"ל מע"צ, בענין התנגדות המנזר הפרנסיסקני בנוגע לגו"ח 4358/5.
  - מכתבים בענין קו המים בגבול גו"ח 4358/5, נערכו בשנת 1997, ע"י מהנדס המרחב של חב' מקורות וכן ע"י משרד סוכובולסקי ושות' עורכי דין.
  - פרוטוקול ישיבת מהנדס העיר רמלה מיום 24/11/1997, בענין גו"ח 4358/5.
  - תוספת להסכם המכר מיום 19/05/2016.
  - חוזה מכר מיום 27/12/1982, נערך בין משמורת ארץ הקודש הממונה על המנזר הפרנסיסקני ברמלה ובין מר חסן עבד אלשמאלי.
- מסמך פילוח עסקאות שמאי המשיבה, נערך ע"י משרד שמאית המבקשת.

ביום 09/01/2024 התקבלה תגובתם של ה"ה מרדכי ויהונתן כהן, שמאי המשיבה, תגובה לשומת המבקשת, בצירוף המסמכים הבאים:

- העתק רישום מפנקס הזכויות, בגו"ח 4358/185, הופק ביום 20/10/2022.
- שומתו של מר אייל יצחקי, שמאי מכריע, מיום 05/07/2018, בחלקי חלקות רבות בגושים 3889, 3903, בתכנית זמ/1/266, מזכרת בתיה.
- הסכם מכר מיום 19/05/2016 על נספחיו.
- טבלאת הקצאה ואיזון לתכנית 415-0503524, נערכה ע"י מר שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין.
- חלקים ממחירון משרד הבינוי והשיכון לעבודות עפר, דצמבר 2022.

ביום 15/01/2024 נערך דיון שמאי במשרדי, בנוכחות שמאי הצדדים, מר שטרית רונן, שותף בפרויקט ומר אבי ג'ינג'יחשוילי, מנהל פיתוח עסקי בחב' אלמוג הבית שלך, תקציר עיקרי הדברים נשלח בתאריך 24/01/2024. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- מגרשים מס׳ 111, 112 בייעוד מגורים ד׳, הוקצו לבעלי זכויות בחלקה 185 בגוש 4358 בהתאם לתכנית 415-0503524 ״מטע הזיתים – רמלה״ שאושרה בשנת 2022, אשר משתרעת ע״פ שטח של כ-115 דונם, כוללת איחוד וחלוקה ומיועדת להקמת שכונת מגורים שתכלול 960 יח״ד.
המגרשים הנדונים ממוקמים בחלק המערבי של חלקה 185 בגוש 4358, בחלק הדרומי של העיר רמלה, כ-60 מ׳ צפונית לכביש ארצי מס׳ 431 וממזרח בסמיכות לשכונת ג׳ואריש.

6.2. הסביבה- מתחם בדרום העיר רמלה, מצפון בסמוך לכביש ארצי מס׳ 431, ממזרח לשכונת ג׳ואריש, מאופיין בשטח פתוח נטוע עצים רבים, לרוב עצי זית ומסביב מגורים. מצפון למתחם שבנדון שכונת מגורים, נאות יצחק רבין, בנויה צמודי קרקע דו משפחתיים לצד בניה רוויה וותיקה, ממערב שכונת ג׳ואריש שבה מבני מגורים וותיקים בני 2-3 קומות לצד בניה קלה וממזרח (כ-300 מ׳) בית הקברות רמלה החדש.
במתחם שבנדון, טרם הוחל בביצוע עבודות למימוש בניה או פיתוח הסביבה.

6.3. חלקה 185 בגוש 4358 צורתה אי רגולרית, פונה בחזית דרומית מדורגת באורך של כ-580 מ׳ לכביש ארצי 431 ושטחה הרשום 86,420 מ״ר. החלקה נטועה בעיקר עצי זית, רובה פנוי מבניה, מלבד מבנים מבניה קלה בצידה המערבי (בנויים ללא היתר - ״פולשים״), המסומנים להריסה.
חלקה 185 מהווה כ-75% מהשטח הכלול בתכנית 415-0503524 הנדונה, שמקצה/מסמנת מגרשי מגורים, מגרשי מסחר ותעסוקה, שטח לבנייני ציבור, שצ״פ, דרכים וכו׳, כמפורט להלן בפרק מצב תכנוני.

6.4. המגרשים הנדונים 111, 112, מסומנים בייעוד מגורים ד׳, ממוקמים ומסומנים בקצה המזרחי של שכונת ג׳ואריש וקצהו הדרומי של מתחם התכנית, ברצף אופקי, מגרש 111 ממערב ומגרש 112 נושק ממזרח אליו.
ממזרח למגרש 112 מגרש 301 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
צורת מגרש 111 אי רגולרית, מעין מלבן עם צלע מערבית מעוגלת, צורת מגרש 112 רגולרית מעין מלבן. חזיתם הדרומית של המגרשים פונה לרצועת דרך מוצעת (תא שטח 601), חזית מערבית של מגרש 112 פונה לדרך מוצעת (תא שטח 602).
<u>להלן פרטי המגרשים שבנדון</u>:

מס׳ מגרש	שטח מגרש
111	2,964 מ״ר
112	2,802 מ״ר

6.5. הפיתוח הסביבתי בהיקף מתחם התכנית מלא וכולל תשתיות עירוניות, פנים המתחם ללא פיתוח.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>להלן תכניות רלוונטיות</u>:

7.1. <u>תכנית לה/1000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1943 מיום 13/09/1973, מתקנת תוואי כבישים אזוריים, שטחים ציבוריים, מלאכה, תעשיה, מסחר וכו'.
בהתאם לתשריט התכנית, מרבית שטח החלקה שבנדון[2], נמצא מחוץ לגבולות התכנית.
החלקה גובלת בצפון עם שטח בייעוד "אזור חקלאי".
באזור חקלאי, בשטח מגרש מינימלי של 10,000 מ"ר וברוחב מגרש מינימלי של 20 מ', יותרו 5% מקסימליים לבניה, בקומה אחת. ע"פ הוראות התכנית, כל בניה אסורה, פרט למבנים חקלאיים הקשורים לעיבוד השטח.

7.2. <u>תכנית תמ"מ/3</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2798 מיום 31/03/1982, קובעת פרמטרים דרושים לביצוע תכניות מתאר ארציות, בגבולות המחוז, קובעת תנאים, הוראות והנחיות לעריכת תכנית מתאר מקומיות ומפורטות בגבולותיה וכו'.
בהתאם לתשריט התכנית, אזור המתחם שבנדון מסווג בייעוד "קרקע חקלאית".

7.3. <u>תכנית תמ"מ/3/6/ב'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5135 מיום 04/12/2002, קובעת תוואי משותף לדרך מס' 431 ולמסילות ברזל ע"י קביעת יעוד קרקע לדרך וכו'.
בהתאם לתשריט התכנית, חלק דרומי בחלקה שבנדון (חלקה ישנה מס' 5) שבתחום תשריט התכנית, מסווג בייעוד "שטח חקלאי", מעברו דרך חדשה או הרחבת דרך (כביש 431).

7.4. <u>תכנית תמ"מ/21/3</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5236 מיום 12/11/2003, יוצרת תנאים נאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת אוכלוסייה במחוז, יוצרת תנאים נאותים שיאפשרו תמורות במבנה תעסוקה ואת קליטתם של המועסקים החדשים במחוז, משפרת את רווחת התושבים וכו'.
בהתאם לתשריט התכנית, אזור המתחם שבנדון, מסווג בייעוד "אזור פיתוח עירוני".

7.5. <u>תכנית 415-0503524</u> (מטע הזיתים-רמלה), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 10796 מיום 12/09/2022[3], חלה על שטח של 114,974 מ"ר בחלקה הדרומי של העיר רמלה ומצפון לכביש 431. התכנית מתירה הקמת שכונת מגורים בת 960 יחידות דיור, מתוכן 20% "דירות קטנות" ומתחם תעסוקה ומסחר שייצור חיץ בין שכונת המגורים לכביש 431. התכנית קובעת תנאים להוצאת היתרי בניה וכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לסימן ז' בפרק ג' לחוק התו"ב.
בהתאם לתשריט התכנית, המגרשים הנדונים 111 ו-112, ממוקמים בחלק הדרומי מערבי של חלקה 185 בגוש 4358, מסווגים כאזור "מגורים ד'", בתחומן, בין מגרש למגרש, מסומנת זיקת הנאה למעבר ברכב.
<u>שימושים</u>:
מגורים.
במגרשים 111 ו-112 שני בניינים על כל מגרש, בנין מסוג A שבו 70 יח"ד בבינוי של 19 קומות מעל קומת קרקע ובניין מסוג B שבו 26 דירות בבינוי של 10 קומות.

[2] מלבד שטח מצומצם של כ-1.5 דונם (בהתאם למדידה גרפית מאתר (gov map) מכלל שטח החלקה, מסווג בייעוד "אזור חקלאי".
[3] לענין המועד הקובע (המאוחר מבניהם), פרסום לאישור בעיתונים מיום 16/09/2022.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

להלן טבלת זכויות והוראות בניה של המגרשים הנדונים, מסווגים בייעוד מגורים ד' :

מס' מגרש	שימוש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				אחוזי בניה	תכסית מתא שטח	מס' יח"ד	מס' קומות	
			מעל כניסה קובעת		תחת כניסה	סה"כ				מעל כניסה	תחת כניסה
			עיקרי	שירות	שירות						
111	מגורים	2,964	[4]10,230	5,280	8,280	23,790	803%	50%	96	*	3
112	מגורים	2,802	[5]10,230	5,280	8,280	23,790	850%	52%	96	*	3

* א. גובה מבנה לבנין בן יותר מ-10 קומות יהיה 70 מ' מעל הכניסה הקובעת.

ב. גובה מבנה לבנין מטיפוס B יהיה 36 מ' מעל הכניסה הקובעת.

ג. מס' הקומות למבנה מטיפוס A יהיה 20 קומות מעל הכניסה הקובעת.

ד. מס' הקומות לבנין בן 10 קומות יהיה 10 קומות מעל הכניסה הקובעת.

בנוסף לשטחים בטבלה לעיל, לכל מגרש שטח מרפסות של 1,920 מ"ר[6].

קווי הבנין במגרשים הינם בהתאם לתשריט.

הערות ברמת הטבלה :

- 20% מסך יח"ד תהיינה דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד) + 12 מ"ר מרפסות.
- מחסנים דירתיים יהיו בשטח של עד 6 מ"ר.

עיקרי הוראות התכנית למגורים ד' :

בינוי ו/או פיתוח :

1. קומת הקרקע תכלול מבואת כניסה, מחסנים, חדרים טכניים, יותרו שימושים של מועדון דיירים ו/או חדר כושר ו/או חדר משחקים ואירועים בגובה של עד 6 מ'. במידה והם ימוקמו במרתף, תותר הוספת חצר אנגלית בצמוד אליהם במפלס השימוש הנ"ל.
2. מחסנים : לכל יח"ד ניתן לבנות מחסן דירתי אחד בלבד ומחסנים משותפים לדיירי הבנין. המחסנים יותרו בקומת הקרקע ו/או במרתפים ובקומת גלריה שבקומת הקרקע.
3. תותר גלריה בקומת הקרקע לצרכי מחסנים פרטיים ו/או מחסנים משותפים לדיירי הבנין.
4. קומת מגורים טיפוסית תכלול דירות מגורים, ממ"דים או ממ"קים לשימוש דיירי הבנין ומרפסות.
5. בקומת המרתף יותרו חניות, מחסנים וחדרים טכניים.

להלן חלק מהתנאים למתן היתרי בניה :

- תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה.
- תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות המיגון האקוסטי הדירתי.
- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים, תת קרקעיים וכו'.
- פיתוח דרך מס' 1 תבוצע בד בבד עם מתן היתרי הבניה בתחום התכנית. אישור פקיד היערות להעתקת העצים.
- תנאי לקבלת היתר בניה, שדרוג תחנת שאיבה שפכים "רמלוד".

[4] סה"כ השטח העיקרי כולל : א. 10,080 מ"ר. ב. 50 מ"ר בבנין בן 10 קומות ו-100 מ"ר בבנין בן יותר מ-10 קומות למועדון ו/או חדר כושר ו/או חדר אירועים ומשחקים. לא ניתן להמיר שטחים אלה לשימושים אחרים.

[5] סה"כ השטח העיקרי כולל : א. 10,080 מ"ר. ב. 50 מ"ר בבנין בן 10 קומות ו-100 מ"ר בבנין בן יותר מ-10 קומות למועדון ו/או חדר כושר ו/או חדר אירועים ומשחקים. לא ניתן להמיר שטחים אלה לשימושים אחרים

[6] מרפסות ו/או גינות תלויות בשטח ממוצע של 20 מ"ר ליח"ד.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

- תנאי להיתר בניה למעל 400 יח״ד בתחום התכנית יהיה פינוי כל הפולשים מתא שטח 503 ותא שטח 612.[7]

שלבי ביצוע:

שלב א׳- קבלת היתרים לבניית 400 יח״ד.

שלב ב׳- קבלת היתרים לבניית 300 יח״ד נוספות ומותנה בפינוי כל הפולשים מתאי שטח 503 ו-612.

שלב ג׳- היתרים לבניית יתרת יח״ד יותנו בפינוי כלל המחזיקים בשטח.

8. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית רמלה, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית רמלה וע״פ שומות הצדדים, לא אותרו מסמכי רישוי בגו״ח 4358/185.

במערב החלקה, במגרשי תכנון 103-105 בתכנית 415-0503524, מסומנים מבנים להריסה.

9. זכויות במקרקעין:

9.1. פרטי רישום ובעלות:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, הופק ביום 22/05/2023, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	4358
חלקה	:	185
שטח חלקה רשום	:	86,420 מ״ר
בעלויות	:	מטע הזיתים רמלה בע״מ 80/100
		הממונה על המנזר הפרנסיסקני ברמלה 1/5

9.2. חוזה מכר:

הוצג בפני הסכם הרכישה מיום 19/05/2016, שנחתם בין CUSTODIA DE TERRA SANTA ידוע בשם הממונה על המנזר הפרנסיסקני ברמלה (״המוכר״) לבין מטע הזיתים רמלה בע״מ (״הרוכשת״), לפיו, נמכרו 80% מזכויות הבעלות (במושעא) בחלקה 5 (מס׳ ישן) בגוש 4358, רמלה, תמורה סך כולל של 19,600,000 ₪.

בהתאם לחוזה, כל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה אשר יוטלו על הנכס הנמכר עד למועד החתימה על הסכם זה ולאחר מכן, לרבות מיסי רכוש וארנונה, עד לסכום של 50,000 ₪, יחולו על המוכר וישולמו על ידו. מס רכישה, היטל השבחה (ככל ויחול), מס רכוש (ככל ויחול), מס ערך מוסף וכל מס׳ אחר באם יחול, ללא יוצא מן הכלל, אשר יוטל על כל אחד מן הצדדים ביחס להסכם זה וביצועו, ישולם על ידי הרוכש.

9.3. תוספת להסכם מכר:

בהתאם לתוספת להסכם המכר מיום 19/05/2016, מצהיר המוכר כי למיטב ידיעתו לא הקנה לפולשים או לצד שלישי כלשהו זכות תקפה כלשהי בחלקה, זאת מלבד זכות שהקנה בעבר למסיק ולקבלת יבול הזיתים מעצי הזית שבחלקה, בהתאם להסכם מיום 27/12/1982. עוד מצהיר המוכר, כי חדל מלקבל כל תמורה בגין הסכם זה, אך גם לא הודיע על ביטול ההסכם או מסר כל הודעה אחרת.

מובהר, כי הקניית זכויות לפולשים או לצדדים שלישיים, שלא נעשתה ע״י המוכר ברשות ובסמכות, לא תחשב כהקניית זכות הידועה למוכר.

הקונה מתחייב, כי ידאג לפינוי המחזיקים והפולשים מהחלקה ויישא על חשבונו באופן מלא ובלעדי בכל עלות ותשלום, אשר יחולו, במישרין או בעקיפין, בגין הצורך בפינוי הפולשים שנמצאים בחלקה במועד חתימת הסכם זה והריסה ופינוי כל שנבנה על ידם בחלקה, או בגין כל הסדר אחר עם הפולשים או מי מטעמם, זאת במועד

[7] תאי שטח אלה נמצאים בקצהו הדרומי מערבי של המתחם, בשכונת ג׳וארייש.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

שימצא הקונה לנכון לפי שיקול דעתו, אך לא יאוחר מ-60 חודש לאחר אישור תכנית משביחה בחלקה.
המוכר מתחייב לסייע לקונה ולבאי כוחו, באופן סביר, שאינו מטיל עליו חבות או אחריות בתשלום פיצויים או כל תשלום אחר, לצורך פינוי הפולשים, לרבות בחתימה על תצהירים ומסמכי המחאת זכות, הכל בכפוף להתחייבות הקונה לשפות ולפצות את המוכר בגין כל תשלום, שיחויב לשלמו לפולשים או כל תשלום אחר שיחול על המוכר בגין פינוי הפולשים והריסת המבנים.
מוסכם כי הזכויות בעצי הזית במלוא החלקה מוקנות למוכר והמוכר יפעל על חשבונו להעתיק את עצי הזית הנטועים בחלקה, עד ולא יאוחר מתום 6 חודשים מהמועד בו יינתן אישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה לתכנית משביחה. עוד מוסכם, כי היה ומסיבה כלשהי לא יעלה בידי המוכר להעתיק את העצים עד למועד הנ"ל, תפוג זכותו להוצאתם והם יהיו רכושו של הקונה לכל דבר וענין ולקונה לא תהיה כל טענה, תביעה או זכות כנגד המוכר, זולת קבלת הזכויות בעצים מהמוכר לקונה.

10. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	מגרש	משיבה	מבקשת
415-0503524	01/10/2022	111	₪ 27,637,973	₪ 5,324,295
		112	₪ 25,979,695	₪ 4,654,850

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u>:

ה"ה מרדכי ויהונתן כהן, שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית רמלה, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית מס' 415-0503524, במימוש בדרך של מכר (בקשת לשומת טרום מכירה), כדלקמן:

<u>תכנית 415-0503524</u>:

שמאי המשיבה מציינים, כי שווי המצב הקודם מושתת על תכנית לה/1000, לפיה, ייעוד הקרקע חקלאי ודרך, לפי החלוקה הבאה (כמופיע בטבלת איחוד וחלוקה בתכנית 415-0503524):

שטח בייעוד חקלאי 84,692 מ"ר, שטח בייעוד דרך 1,728 מ"ר, סה"כ 86,420 מ"ר.

המצב החדש הינו בהתאם לזכויות המאושרות בתכנית במגרשי ההקצאה.

<u>ערכי שווי</u>:

- חקלאי, להלן עסקאות בקרקע חקלאית בעיר לוד:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	תמורה	תמורה למ"ר
23/03/2015	3985/34	המסגר	1,072 מ"ר	₪ 200,000	₪ 187
09/06/2015	3971/24	הלן קלר	3,344 מ"ר	₪ 2,000,000	₪ 598
22/10/2015	3971/24	הלן קלר	3,344 מ"ר	₪ 1,060,000	₪ 317
ממוצע					₪ 367
17/01/2016	3967/16	פרדס שניר	483 מ"ר	₪ 348,000	₪ 720
23/08/2016	3971/26	הלן קלר	4,000 מ"ר	₪ 478,272	₪ 120
16/10/2016	4029/24	פרדס שניר	500 מ"ר	₪ 45,000	₪ 90
					₪ 343
15/03/2017	3971/26	הלן קלר	563 מ"ר	₪ 150,000	₪ 266
30/06/2017	3971/26	פרדס שניר	536 מ"ר	₪ 150,000	₪ 280
16/05/2017	4029/23	פרדס שניר	748 מ"ר	₪ 200,000	₪ 267
					₪ 271

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

30/06/2018	3971/26	הלן קלר	563 מ״ר	₪ 150,000	₪ 266
01/03/2018	4028/31	שניר	1,457 מ״ר	₪ 270,000	₪ 185
15/05/2018	4028/5	יוספטל	600 מ״ר	₪ 174,000	₪ 290
ממוצע					₪ 247
31/01/2020	4028/37	-	900 מ״ר	₪ 115,000	₪ 128

מבדיקת העסקאות דלעיל עולה, כי אין עלייה בשווי קרקע בין השנים 2015-2018.

<u>להלן ניתוח עסקת המכר בחלקה הנדונה שנערכה ביום 19/05/2016</u>:

על הצד הזהיר, לאור יציבות המחירים בין השנים 2015-2018, הותאמה העסקה למועד הקובע מיום 31/12/2018, בתוספת שנתית של 5%, כמפורט:

שטח חלקה (4358/185) ברוטו		87,853 מ״ר
חלק נמכר	80%	70,282 מ״ר
תמורה		₪ 19,600,000
שווי מ״ר קרקע		₪ 278.9
התאמה לזמן (עד 01/10/2022)		
N (שנים)	I (ריבית)	מקדם
3.8 שנים	5%	1.2
מקדם התאמה לקרקע פנויה		1.3
מקדם משוקלל		1.56
שווי קרקע מתואם		₪ 435

שווי קרקע חקלאית, תמ״ל/1095:

שווי מ״ר קרקע במועד 01/02/2020		₪ 500
התאמה למועד קובע 01/10/2022		
N (שנים)	I (ריבית)	מקדם
2.7 שנים	5%	1.14
שווי קרקע מתואם		₪ 569

שווי קרקע חקלאית לפי לוח הקצאה ואיזון:

שווי מ״ר קרקע במועד 06/01/2022		₪ 400
התאמה למועד קובע 01/10/2022		
N (שנים)	I (ריבית)	מקדם
0.73 שנים	5%	1.036
שווי קרקע מתואם		₪ 415

<u>לסיכום</u>:

מממוצע הנתונים לעיל, מתקבל שווי של 473 ₪/מ״ר קרקע חקלאית.

- דרך:

שווי בייעוד דרך, הוערכה ע״י שמאי המשיבה לפי 47.3 ₪/מ״ר קרקע (10% משווי חקלאי).

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

- מגורים:

להלן קביעות שמאים מכריעים, לענין שווי מ״ר מבונה למגורים בתכנית לה/6/170 (ממזרח לכביש 200):

שמאי	גו״ח	מגרש	מועד קובע	שווי
יעקב פז	4724/19	206	18/03/2019	1,890 ₪
אבישי זיו	4351/18	201	13/11/2017	2,580 ₪
דוד טיגרמן	4351/351	203	13/11/2017	1,757 ₪
יעקב פז	4724/19	208,209	20/11/2019	2,030 ₪
אליהו כהן	4351/19	302	20/11/2019	2,361 ₪
אפרת שלז	4351/32	204	20/11/2019	2,700 ₪
אפרת שלז	4351/32	205	20/11/2019	2,700 ₪

בנוסף, בשומת המשיבה הוצגו 84 עסקאות השוואה דירות מגורים בנויות בעיר רמלה, בגושים 4358, 5810, 5809 ו-5808, נערכו בין השנים 2021-2022, מרוכזות בטבלת שווי מ״ר בנוי, לפי התפלגות גושים, כמפורט:

מועד	ממוצע מ״ר בנוי
07/2022-10/2022	18,095 ₪
05/2022-06/2022	16,779 ₪
12/2021-02/2022	16,525 ₪
03/2021-11/2021	19,555 ₪

להלן חילוץ שווי קרקע משווי מ״ר בנוי, המתקבל בממוצע למועד 01/10/2022:

שווי מ״ר בנוי בממוצע	18,095 ₪
הפחתת מע״מ 17%	15,466 ₪
הפחתת יזמות 20%	12,888 ₪
ניכוי עלות בניה למ״ר[8]	-9,280 ₪
שווי קרקע למ״ר מבונה לייעוד מגורים	3,608 ₪

מהאמור לעיל, בהתאמה לנכס הנדון, קובעים שמאי המשיבה שווי למגורים במעוגל, לפי 3,600 ₪/מ״ר מבונה (מגלם פתרונות חניה תת קרקעיים).

<u>דחייה לפיתוח במצב החדש</u>:

לשווי המגרשים שהתקבלו באמדן המצב התכנוני החדש, חושבה הפחתה בשל דחייה לפיתוח, לתקופה של 1.5 שנים בריבית שנתית 6% ובמקדם 0.916.

יוער, כי בתחשיב המשיבה, דחיה של שנתיים לעומת דחייה של שנה וחצי בפרק הערכה בסעיף 10.

בשומת המשיבה החלק היחסי של כל מגרש נישום במצב התכנוני הקודם, חושב בהתאם לשווי היחסי המתקבל של כל מגרש הקצאה במצב התכנוני <u>החדש</u> (לפני הפחתה לדחייה), ביחס לשווי הכולל של 24 מגרשי הקצאה, שמוקצים חלף זכויות הבעלות בחלקה 185 בשלמות.

<u>להלן החלק היחסי של המגרשים שבנדון, כפי שנקבע בשומת המשיבה</u>:

סה״כ שווי כולל של 24 מגרשי ההקצאה		447,152,474 ₪
מס׳ מגרש	שווי מגרש	חלק יחסי
111	33,439,392 ₪	7.478%
112	31,433,028 ₪	7.029%

[8] כולל העמסת תקורות, שטחי שירות וחניה תת קרקעית.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם				
תיאור	שטח קרקע במ"ר	שווי מ"ר קרקע		סה"כ
סה"כ שטח בייעוד חקלאי	84,692	473	₪	40,071,625 ₪
סה"כ שטח בייעוד דרך	1,728	47.3	₪	81,760 ₪
סה"כ שווי חלקה 185 בשלמות במצב קודם				40,153,385 ₪
סה"כ שווי מגרש 111 יחסי במצב קודם		7.48%		3,002,790 ₪
סה"כ שווי מגרש 112 יחסי במצב קודם		7.03%		2,822,622 ₪

מצב חדש							
מקדמי התאמה למגרשים שבנדון							
מס' מגרש	שימוש	קרבה לשב"צ	קרבה לשצ"פ	מגורים מעל מסחר	חזית לרח' ראשי	צפיפות מגורים	מקדם משוקלל
111	מגורים	1.00	1.00	1.00	0.95	0.97	0.922
112	מגורים	0.94	1.00	1.00	0.95	0.97	0.866

מצב חדש								
מס' מגרש	שטחי בניה עיקריים במ"ר			מקדם משוקלל	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי מגרש מתואם		סה"כ שווי לאחר דחיה לפיתוח במצב החדש
	מעל כניסה	שטח למועדון	סה"כ שטח למגורים					
								0.9163
111	10,230	150	10,080	0.922	₪ 3,600	₪ 33,439,392	₪	30,640,763 ₪
112	10,230	150	10,080	0.866		₪ 31,433,028	₪	28,802,317 ₪

<u>סיכום השבחה</u>:

תאור	מגרש 111	מגרש 112
סה"כ השבחה	₪ 27,637,973	₪ 25,979,695
היטל השבחה (50%)	₪ 13,818,987	₪ 12,989,847

יוער, כי שווי המצב הקודם לכל מגרש, נקבע בהתאם לחלק היחסי בשווי מגרש ההקצאה במצב החדש, שהתקבל ע"י שמאי המשיבה, <u>לפני</u> הפחתה לדחייה בגין פיתוח.

לבסוף, תחשיב ההשבחה נערך, בהתאם לשווי המצב החדש של מגרש ההקצאה, <u>לאחר</u> הפחתה לדחייה בגין פיתוח.

10.2. <u>שומת המבקשת - בעלת הזכויות</u>:

גב' נעמי קפלנר, שמאית מקרקעין מטעם המבקשת, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית מס' 415-0503524, במימוש בדרך של מכר (בקשה לשומת טרום מכירה), כדלקמן:

בשומתה מציינת, כי בהערכת שווי המצב הקודם, הובא בחשבון הלכת לוסטרניק שנקבעה ברע"א 4487/01 הועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' מ. לוסטרניק וכן, העובדה כי חלק מהשטח החקלאי מוחזק ע"י פולשים, לכן, בתחשיב השווי ניתנה הפחתה לשטחים המוחזקים ע"י פולשים.

בהערכת שווי המצב החדש, הבאו בחשבון הפרמטרים הבאים:

- שלביות התכנית שבה נקבע, שלב א' מגרשי תמורה מס' 101 ו-106, שלב ב'+ג' מגרשי תמורה מס' 102-105, 107, 111-112.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

- פינוי פולשים משטח מגרשי תמורה 105-103. בתחשיב הפחתה המבטאת את הסיכון/משך הזמן בפינוי הפולשים במצב הקודם.

עלות עודפת לחניה תת קרקעית, עלות העתקה/שימור/כריתת עצים, בהתאם לנספח המחייב בתכנית.

<u>הפחתה לפינוי פולשים</u>:

בשווי המצב הקודם, הובאה בחשבון הפחתה לפינוי פולשים במגרשים 105-103 ו-109, מבטאת מורכבות שבפינויים מקרקע חקלאית, לפי 1.5 שנים, בשיעור היוון 6%.

<u>ערכי שווי</u>:

- <u>חקלאי</u> (אזור פיתוח עירוני):

בשומת המבקשת הוצגה טבלת 26 עסקאות השוואה, קרקע באזור פיתוח עירוני בבאר יעקב, בגוש 4040 חלקות 26, 28, 88 ו-107, אזור פיתוח עירוני לפי תמ"מ/21/3, טרם הפקדת תכנית כוללנית 455-0557835, נערכו בין השנים 2016-2019,לפיה מתקבל ממוצע המשקף שווי של כ-1,500 ₪/מ"ר קרקע, תוך ביצוע התאמה למועד קובע, לפי מקדם משוקלל 1.56 (בהתאם לועדה המקומית).

<u>להלן עסקאות מכר, קרקע באזור פיתוח עירוני לפי תמ"מ/21/3 (טרם הפקדת תכנית הר/2050), בהוד השרון</u>:

תאריך	גו"ח	שטח נמכר	תמורה	תמורה למ"ר
25/12/2016	6413/33	200 מ"ר	240,000 ₪	1,200 ₪
20/06/2016	6413/29	500 מ"ר	650,000 ₪	1,300 ₪
28/04/2015	6413/17	220 מ"ר	220,000 ₪	1,000 ₪
05/01/2015	6413/33	400 מ"ר	500,000 ₪	1,250 ₪
26/05/2013	6413/12	200 מ"ר	270,000 ₪	1,350 ₪
09/05/2013	6413/17	200 מ"ר	240,000 ₪	1,200 ₪
07/05/2013	6413/38	180 מ"ר	190,000 ₪	1,056 ₪
ממוצע מתואם למועד קובע (ע"פ מתודולוגית הועדה)				1,900 ₪

בנוסף, הוצגה טבלת 21 עסקאות השוואה, קרקע באזור פיתוח עירוני (לפי תכנית תמ"מ/21/3) ברעננה, בגוש 7650 חלקות שונות, מתחם 4א' לפי תכנית רע/3000 בייעוד חקלאי ובתחום תכנית מופקדת רע/מק/2020, נערכו בין השנים 2013-2018,לפיה מתקבל ממוצע המשקף שווי של כ-2,400 ₪/מ"ר קרקע תוך ביצוע התאמה למועד קובע (בהתאם למתודת הועדה המקומית).

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

להלן עסקאות מכר, קרקע בבעלות פרטית, באזור פיתוח עירוני[9] בשכונת נחלת עדה, הרצליה:

תאריך	גו"ח	שטח נמכר	תמורה	תמורה למ"ר
21/02/2018	6664/46	300 מ"ר	₪ 810,000	₪ 2,700
21/02/2018	6664/46	100 מ"ר	₪ 270,000	₪ 2,700
10/01/2018	6673/19	261 מ"ר	₪ 913,000	₪ 3,498
29/11/2017	6664/46	600 מ"ר	₪ 1,620,000	₪ 2,700
02/11/2017	6673/16	125 מ"ר	₪ 375,000	₪ 3,000
05/07/2017	6672/47	126 מ"ר	₪ 418,000	₪ 3,317
04/07/2014	6673/45	874 מ"ר	₪ 2,250,000	₪ 2,574
15/06/2017	6673/15	100 מ"ר	₪ 250,000	₪ 2,500
04/01/2017	6663/310	739 מ"ר	₪ 1,625,800	₪ 2,200
04/04/2016	6672/47	2,267 מ"ר	₪ 3,700,000	₪ 1,632
08/06/2016	6672/41	960 מ"ר	₪ 1,173,116	₪ 1,222
08/06/2016	6672/42	513 מ"ר	₪ 626,884	₪ 1,222
02/04/2015	6672/69	1,005 מ"ר	₪ 1,950,000	₪ 1,940
ממוצע מתואם למועד קובע				₪ 3,100

קביעות שמאים מכריעים:

בשומת המבקשת טבלה הכוללת 28 קביעות שמאים מכריעים, שווי מ"ר קרקע חקלאית, נטולת פוטנציאל ספציפי, בתחום אזור לפיתוח עירוני בהתאם לתמ"מ/21/3, לנכסים בערים רעננה, הרצליה והוד השרון, למועדים קובעים שונים החל מפברואר 2013 ועד דצמבר 2019, לפיה, מתקבל ממוצע שנע בין 1,000-3,000 ₪/מ"ר, לפני ביצוע התאמות למועד קובע.

עוד מוצגים, 7 קביעות שמאים מכריעים לקרקע חקלאית נטולת פוטנציאל ספציפי, לנכסים בתחום הועדה המקומית גני תקווה, למועדים קובעים 09/10/2009, 11/12/2012, 07/06/2013 ו-22/11/2013, לפיהן ממוצע העסקאות נע בין 1,300-1,900 ₪/מ"ר קרקע.

סיכום לייעוד חקלאי:

מכל האמור לעיל, בהתחשב במיקום חטיבת הקרקע שבנדון והמצב התכנוני בה, שמאית המבקשת מעריכה נכון לשנת 2022, שווי קרקע במצב תכנוני קודם לפי 1,500 ₪/מ"ר.

- מגורים (מצב חדש):

בשומת המבקשת טבלה הכוללת 44 עסקאות השוואה מדווחות במס שבח, בוצעו בין התאריכים 29/12/2022-24/01/2021, במתחם מגורים ממוקם בגו"ח 4356/61, ברחוב המגדל הלבן 2, 6, 8, כולל 4 מבנים בני 18 קומות ובסה"כ כ-360 יח"ד, שהקמתו הסתיימה ב-2014.

לפי הטבלה מתקבל שווי ממוצע של 16,842 ₪/מ"ר בנוי (דירה בשטח כ-100 מ"ר בקומה ממוצעת 9).

התמורה המוצגת בטבלה בשומת המבקשת, הינה בנטרול מקומות חניה בשווי של 50,000 ₪/מקום.

[9] יצוין, כי עסקאות אלה צוינו בעת קביעת שווי מ"ר קרקע חקלאית בטבלת הקצאה ואיזון לתכנית הר/2295 ותכנית תמל/1083 "קריית המסלול".

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

להלן עסקאות השוואה, בפרויקט "STAR TWOER", רחוב משה צדקה 5, 7 ברמלה, הכולל 2 מבני מגורים בני 6-7 קומות מעל קומת קרקע ובסה"כ 54 יח"ד, שהקמתו הסתיימה ב-2014:

תאריך	גו"ח	שטח רשום	תמורה	תמורה למ"ר
11/08/2022	4357/150	78 מ"ר	₪ 1,550,000	₪ 19,871
11/08/2022		93 מ"ר	₪ 1,530,000	₪ 16,451
31/07/2022		93 מ"ר	₪ 1,460,000	₪ 15,698
22/06/2022		93 מ"ר	₪ 1,480,000	₪ 15,913
27/04/2022		78 מ"ר	₪ 1,480,000	₪ 18,974
11/04/2022		99 מ"ר	₪ 1,450,000	₪ 14,646
30/08/2021		99 מ"ר	₪ 1,450,000	₪ 14,646

התמורה המוצגת לעיל, הינה בנטרול מקום חניה בשווי של 50,000 ₪/מקום.

לפי נתוני הטבלה מתקבל שווי ממוצע של 16,601 ₪/מ"ר בנוי (דירה בשטח כ-90 מ"ר בקומה ממוצעת 4).

להלן עסקאות השוואה, שכונת מגורים חדשה "נאות שמיר", ברחוב הרצל 18 במערב רמלה:

תאריך	גו"ח	שטח רשום	תמורה	תמורה למ"ר
03/10/2022	4742/19	123 מ"ר	₪ 2,413,000	₪ 19,618
03/10/2022	4351/19	126 מ"ר	₪ 3,090,000	₪ 24,524
21/09/2022	4350/18	132 מ"ר	₪ 2,535,983	₪ 19,212
28/06/2022		132 מ"ר	₪ 2,505,983	₪ 18,985
28/06/2022		132 מ"ר	₪ 2,445,983	₪ 18,530
22/06/2022		132 מ"ר	₪ 2,465,983	₪ 18,682
09/06/2022		130 מ"ר	₪ 2,445,983	₪ 18,815
29/03/2022		130 מ"ר	₪ 2,425,849	₪ 18,660
24/03/2022		130 מ"ר	₪ 2,365,849	₪ 18,199

לדירות הנ"ל לא מוצמדת חניה לנטרול.

לפי נתונים אלה, מתקבל שווי ממוצע של 19,469 ₪/מ"ר בנוי (דירה בשטח כ-130 מ"ר בקומה ממוצעת 17).

סיכום מגורים:

מכל האמור לעיל, בהתחשב במיקום ומאפייני הנכס, תוך ביצוע התאמות נדרשות לזמן, שמאית המבקשת מעריכה, שווי מ"ר בנוי מגורים לפי 17,500 ₪/מ"ר דירתי.

להלן חילוץ קרקע למ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי	₪ 17,500
בניכוי מע"מ 17%	₪ 14,957
בניכוי יזמות 20%	₪ 12,464
הפחתת עלות בניה כולל עקיפות 35%	-₪ 9,400
שווי קרקע למ"ר מבונה במעוגל (אינו מגלם פתרון חניה)	₪ 3,100

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085 | david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

- <u>חניה</u>:

בשומת המבקשת טבלה ובה 18 עסקאות השוואה למקומות חניה, מדווחות באתר רשום המיסים, מרחוב אמנון ותמר, בגו"ח 4351/36 ועסקה אחת מרחוב הרצל, בגו"ח 4724/19, לפיה מתקבל שווי למקום חניה תת קרקעית בסביבת הנכס בסך 50,000 ₪.

<u>עלות שימור, העתקה ופינוי עצים (בהתאם לנספח המצורף לתכנית)</u>:

בהתאם לתחשיב להלן:

תיאור	כמות	עלות	סה"כ
מס' עצים להעתקה	515	₪ 10,000	₪ 5,150,000
מס' עצים לשימור	64	₪ 120,000	₪ 7,680,000
מס' עצים לכריתה	11	₪ 3,000	₪ 33,000
סה"כ			₪ 12,863,000
שווי העצים			₪ 3,620,000
סה"כ עלות בקיזוז שווי			₪ 9,243,000

<u>עלות פינוי פולשים</u>:

תיאור	כמות	עלות יח"ד	סה"כ
התחייבות החב' ליח"ד	19	₪ 285,919	₪ 5,432,462
התחייבות החב' לפיצוי כספי			₪ 2,950,000
סה"כ			₪ 8,382,462

<u>תחשיב השבחה</u>:

המצב הקודם לכל מגרש תמורה, בהתאם לחלק היחסי של מגרש התמורה בחלקה 185, בטבלת ההקצאה והאיזון.

מצב קודם				
תיאור	שטח קרקע במ"ר	שווי מ"ר	סה"כ	
סה"כ שטח בייעוד חקלאי	84,692	₪ 1,500	₪ 127,038,000	
סה"כ שטח בייעוד דרך	1,728	₪ 150	₪ 259,200	
סה"כ שווי חלקה 185 בשלמות במצב קודם			₪ 127,297,200	
תיאור	הפחתה לפינוי פולשים	חלק יחסי בחלקה 185	סה"כ	
סה"כ שווי מגרש 111 יחסי במצב קודם	1.00	8.05%	₪ 10,245,009	
סה"כ שווי מגרש 112 יחסי במצב קודם	1.00	7.57%	₪ 9,630,233	

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

מצב חדש							
מס' מגרש	שימוש	שטחי בניה עיקריים במ"ר			שווי מ"ר מבונה	מקדם משוקלל בהתאם למשיבה	סה"כ שווי מגרש משוקלל זמין
		מעל כניסה קובעת	שטח למועדון	סה"כ שטח למגורים			
111	מגורים	10,230	150	10,080	₪ 3,100	0.922	₪ 28,795,032
עלות עודפת לחניה תת קרקעית					₪ 127	₪ 58,000	₪ -7,366,000
עלות העתקה/שימור/ כריתת עצים (חלק מיוחס למגרש)							₪ -929,857
תשלום דמי פינוי לפולשים (חלק מיוחס למגרש)							₪ -843,286
שווי כזמין							₪ 19,655,889
דחיה - בניה שלב ב' (4 שנים, 6%)							0.792
סה"כ שווי מגרש 111 במצב חדש							₪ 15,569,305

112	מגורים	10,230	150	10,080	₪ 3,100	0.866	₪ 27,067,330
עלות עודפת לחניה תת קרקעית					₪ 127	₪ 58,000	₪ -7,366,000
עלות העתקה/שימור/ כריתת עצים (חלק מיוחס למגרש)							₪ -874,059
תשלום דמי פינוי לפולשים (חלק מיוחס למגרש)							₪ -792,683
שווי כזמין							₪ 18,034,588
דחיה - בניה שלב ב' (4 שנים, 6%)							0.792
סה"כ שווי מגרש 112 במצב חדש							₪ 14,285,083

<u>סיכום גובה השבחה</u>:

תיאור	מגרש 111	מגרש 112
סה"כ השבחה	₪ 5,324,296	₪ 4,654,850
היטל השבחה (50%)	₪ 2,662,148	₪ 2,327,425

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- חישוב החלק היחסי לכל מגרש הקצאה במצב תכנוני קודם.
- דחיה לפיתוח במצב החדש.
- הפחתות לשווי המצב החדש.
- ערכי שווי.

11.1. <u>חישוב החלק היחסי לכל מגרש הקצאה במצב תכנוני קודם</u>:

בשומת המשיבה, החלק היחסי של מגרשי התמורה במצב תכנוני קודם, חושב בהתאם לחלק היחסי בשווי מגרשי ההקצאה במצב החדש, שהתקבל ע"י שמאי המשיבה בתחשיבם, לפני הפחתה לדחייה בגין פיתוח. מנגד, שמאית המבקשת סוברת, כי שמאי המשיבה טועים ומטעים בדרכם, את החלק היחסי במצב קודם יש לקבוע לפי טבלת ההקצאה והאיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית.

<u>להלן החלק היחסי שנקבע בשומות הצדדים לכל מגרש נישום</u>:

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

מס' מגרש	משיבה	מבקשת
111	7.48%	8.05%
112	7.03%	7.57%

11.2. <u>דחיה לפיתוח במצב החדש</u>:

בתחשיב המשיבה לאומדן המצב התכנוני החדש, הפחתה בגין דחיה לפיתוח הקרקע של 1.5 שנים בשיעור ריבית 6%.
בתחשיב המבקשת לאומדן המצב התכנוני החדש, מנגד, בוצעה הפחתה לפיתוח לפי 4 שנים במגרשים 111 ו-112, שנכללים לדעת שמאית המבקשת בשלב ב' בתכנית, לפי שיעור ריבית 6%.

11.3. <u>הפחתות לשווי המצב החדש</u>:

בניגוד לשומת המשיבה, מלבד הפחתה לדחיה בפיתוח קרקע, בשומת המבקשת הפחתות נוספות, בהתאם ליחסיות של כל מגרש תמורה, לפי תנאי חוזה הרכישה, חב' מטע הזיתים בע"מ נושאת בעלויות הנדרשות.
ההפחתות הנוספות בשומת המבקשת הינן כמפורט:
עלות עודפת למקום חניה, מסתכמת ב-58,000 ₪/מקום, עלות יחסית לכל מגרש בגין העתקה/שימור/כריתת עצים שמסתכמת סה"כ למתחם בסך של 9,243,000 ₪ ועלות יחסית לכל מגרש בגין פינוי פולשים מהמתחם, שמסתכמת סה"כ בסך 8,382,462 ₪ (זאת בהתאם להתחייבות החברה ליח"ד ופיצוי כספי).
לדעת שמאי המשיבה, בשומתם כללו את מרכיב החניה למגורים בעלות הבניה, ללא קיזוז ערכה הכלכלי של חניה שנאמד בכ-50,000 ₪/מקום כבשומת המבקשת, דבר המביא להגדלת שווי קרקע למ"ר מבונה.
עלויות העתקה/שימור וכריתת עצים יעשה באחריות הרשות המקומית ונכלל במסגרת הפתוח והסלילה של הרחובות והשצ"פים.
בכל מקרה, בתגובת המשיבה לשומת המבקשת, תחשיב עלויות העתקה/שימור/כריתת עצים, לפי מחירון משרד הבינוי והשיכון, לפיו העלות מסתכמת מכ-450,665 ₪ בעבור 590 עצים (515 להעתקה, 64 לשימור ו-11 לכריתה).

11.4. <u>ערכי שווי</u>:

שמאי הצדדים נחלקו בענין ערכי השווי למ"ר, כמפורט:

תכנית	מועד קובע	מצב תכנוני	מהות	משיבה	מבקשת
415-0503524	01/10/2022	מצב קודם (שווי מ"ר קרקע)	חקלאי	473 ₪	1,500 ₪
			דרך	47.3 ₪	150 ₪
		מצב חדש (שווי מ"ר מבונה)	מגורים	3,600 ₪	3,100 ₪

ההבדל המהותי בשווי ייעוד הקרקע במצב התכנוני הקודם, נובע מהתייחסות המבקשת לשטח הקרקע, כקרקע חקלאית צמודת דופן לשכונת מגורים והמסווגת ע"פ תמ"מ 21/3 ו-תמ"א/35, בייעוד "אזור פיתוח עירוני", הכוללת פוטנציאל כללי לבינוי עירוני.
כמו כן, לטענת שמאית המבקשת, בשונה משמאי המשיבה, אין ללמוד ולנתח את עסקת המכר בחלקה הנדונה, שכן היא נערכה כ-6 שנים טרם המועד הקובע. לענין זה, סוברים שמאי המשיבה כי העסקה מיום 19/05/2016 הינה "עסקת זהב" ובעלת תוקף גבוה מכל עסקת השוואה אחרת.
עיקר המחלוקת לענין שווי מ"ר מבונה למגורים במצב תכנוני חדש, נובע משווי מ"ר בנוי שנקבע בשומות הצדדים, ממנו מבצעים חילוץ קרקע למ"ר מבונה והפחתת עלות הבניה למ"ר, לאחר ניכוי מע"מ ויזמות.
שמאי המשיבה מחלצים משווי של 18,095 ₪/מ"ר בנוי, לעומת 17,500 ₪/מ"ר בנוי בשומת המבקשת וכן הפחתת עלות בניה של 9,280 ₪/מ"ר בשומת המשיבה הכוללת תקורות, ש"ש וחניה תת קרקעית, לעומת הפחתה של 9,400 ₪/מ"ר בשומת המבקשת הכוללת העמסת עקיפות בשיעור 35%.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>חישוב החלק היחסי לכל מגרש הקצאה במצב תכנוני קודם</u>:

טבלת האיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית, קובעת את החלק היחסי של כל מגרש הקצאה במצב החדש (היוצא) בתכנית ואת החלק היחסי של כל חלקה, במצב הנכנס בתכנית.

המגרשים שהוקצו תמורת חלק של 61.6881% משווי הנכס, זכאים ל-61.6881% משווי התכנית במצב היוצא, לכן, החלק היחסי במצב קודם של כל מגרש הקצאה הוא לפי חלקו היחסי במצב היוצא מהזכויות היחסיות בחלקה כולה (מהווה 77.11% מהזכויות בתכנית).

מכאן, במקרה הנדון, דרך החישוב של שמאית המבקשת הוא הנכון.

12.2. <u>דחיה לפיתוח במצב החדש</u>:

בתחשיבי שמאי המשיבה, דחיה של 1.5 שנים עד לפיתוח הקרקע, שתאפשר בניה.

לגרסת שמאית המבקשת, הדחיה ארוכה יותר, 2.5 שנים עד לפיתוח הקרקע שתאפשר את מימוש שלב א' ו-4 שנים עד לשלב ב' של התכנית שתאפשר בניה במגרשים 111 ו-112, כולל השלמת הפינויים במגרשים אליהם מבנים בפלישה, המסומנים להריסה.

כיום, כשנה וחצי לאחר אישור התכנית, טרם הוחל בביצוע עבודות פיתוח.

מהאמור לעיל עולה, כי ההנחות של שמאית המבקשת בנושא הדחיה סבירות ואני מאמצן.

12.3. <u>הפחתות לשווי המצב החדש</u>:

בשומת המבקשת שורה של הפחתות, להלן התייחסותי לכל הפחתה שבשומתה:

- הפחתה בשל עלות עודפת לחניה תת קרקעית:

הפחתה זו קשורה לשווי הזכויות בקרקע וככל שיש להביאה בחשבון, היא תובא במסגרת ערכי השווי.

- עלות העתקה/שימור/כריתת עצים:

עלות זו הינה עלות עודפת, שיש להפחיתה בהתאם לחלק היחסי של המגרש בחלקה המקורית.

שמאית המבקשת קבעה את ההפחתה, על בסיס החלק היחסי של מגרש ההקצאה ביחס לשווי היחסי של מטע זיתים רמלה בע"מ, בהתאם להסכם עם הממונה על המנזר הפרנסיסקני ברמלה.

לטעמי יחס זה אינו נכון, כאמור לעיל.

עלות שימור/העתקה ופינוי העצים תוצג בנפרד, להלן.

- עלות פינוי פולשים מהמתחם:

שמאית המבקשת הציגה תחשיב לפיו עלות פינוי הפולשים מסתכמת בסכום של 8,382,462 ₪, עלות זו כוללת מתן זכויות להקמת 19 יח"ד ופיצוי כספי של 2,950,000 ₪.

אני מאמץ את ההפחתה בשומת המבקשת.

12.4. <u>ערכי שווי</u>:

<u>שווי קרקע חקלאית במצב תכנוני קודם</u>:

שמאי המשיבה קבעו שווי של 473 ₪/מ"ר קרקע חקלאית, בהסתמך על מגוון רחב של נתונים, כמפורט לעיל, בין היתר על ניתוח העסקה שבוצעה בנכס בחודש 05/2016 ותיאומה.

שמאית המבקשת הציגה ערכי קרקע חקלאית, מהסביבה הקרובה של הנכס ביישוב באר יעקב, לפיהם מתקבל שווי ממוצע של 1,500 ₪/מ"ר.

בנוסף הוצגו עסקאות מיישובים אחרים, בערכי קרקע גבוהים יותר ולצד ערכים שנקבעו בשומות מכריעות

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

ביישובים רעננה, הרצליה, הוד השרון וכו', כמפורט לעיל, לבסוף בתחשיבה, קבעה השמאית שווי של 1,500 ₪/מ"ר קרקע חקלאית.

בפנינו קרקע ייחודית, כלואה בין כביש 431 מדרום, שכונת ג'וראריש ממערב ונאות יצחק רבין מצפון.

בתחום החלקה מטע זיתים ופלישות של תושבי שכונת ג'וראריש בחלקה המערבי.

לטעמי מגבלות היישוב, הסביבה והפלישות בחלקה, לא הובאו בחשבון במלואן בשומת המבקשת, מכאן שלא ניתן להסתמך על ערכי השווי שנקבעו בשומתה.

גם הניתוח בשומת המשיבה לעסקת המכר, אינו מביא בחשבון חלק מהתמורות שהמבקשת התחייבה להן, כגון: תכנון, פינוי פולשים, טיפול בעצים וקדימות בניצול הזכויות.

בהעדר עסקאות בנות השוואה בקרקע חקלאית למועד הקובע, בחרתי, למרות מגבלות דרך הקביעה, לתאם את נתוני העסקה בנכס הנדון למועד הקובע, כמפורט להלן:

שטח גו"ח (4358/185) ברוטו		87,853 מ"ר
חלק נמכר	80%	70,282 מ"ר
תמורה		19,600,000 ₪
שווי מ"ר קרקע		278.9 ₪
התאמה לזמן		
N (שנים)	I (ריבית)	מקדם
6 שנים	5%	1.34
מקדם התאמה לקרקע פנויה		1.3
מטלות היזם		1.25
מקדם משוקלל		2.18
שווי קרקע מתואם במעוגל		600 ₪

כבקרה לערכים אלו, ביצעתי התאמה של 20% (שנתיים לפי 10% לשנה) לערך קרקע חקלאית שנקבע בתמ"ל/1095 נכון למועד 01/02/2020, בסך 500 ₪/מ"ר, כך ששווי ראוי הינו 600 ₪/מ"ר.

<u>שווי דרך</u>:

קיימת הסכמה לפיה שווי הדרך הינו 10% משווי חקלאי, איני מתערב בהסכמה זו.

<u>שווי קרקע למגורים במצב חדש</u>:

שמאי המשיבה קבעו שווי של 3,600 ₪/מ"ר מבונה, בהסתמך על שווי של 18,095 ₪/מ"ר בנוי, בהתאם לסקר מחירים שהוצגו בשומתם.

שמאית המבקשת קבעה שווי של 3,100 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על שווי של 17,500 ₪/מ"ר בנוי, בניכוי 50,0000 ₪/מקום חניה.

לטעמי עולה, כי מנתוני הצדדים, לא ניתנה התייחסות מספקת למיקום המתחם, בסמוך לכביש 431 ושכונת ג'וראריש ומורכבות התכנית.

מנתוני שמאי הצדדים ובהתאמה למיקום הנכס, מתקבל שווי מ"ר בנוי למגורים 17,500 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

להלן חילוץ קרקע בהתחשב בבינוי של 26 יח״ד בבינוי של 10 קומות ו-70 יח״ד בבינוי של 20 קומות:

שווי מ״ר בנוי	17,500 ₪
בניכוי מע״מ 17%	14,957 ₪
בניכוי יזמות 20%	12,464 ₪
הפחתת עלות בניה	-9,450 ₪[10]
שווי קרקע למ״ר מבונה במעוגל	3,000 ₪

12.5. עלות שימור/העתקה ופינוי העצים:

שמאית המבקשת הציגה תחשיב שבו מקור מחירי היחידה אינו מפורט.

שמאי המשיבה הציג ערכים ממחירון משרד הבינוי והשיכון מחודש דצמבר 2022, לפיו המחירים נמוכים משמעותית ממחירי המבקשת, כמפורט:

תיאור	עלות ליחידה
העתקת עצים	850 ₪
שימור עצים	159 ₪
כריתת עצים	245 ₪

בדקתי את מחירון משרד הבינוי והשיכון, לצד מחירון דקל והתייעצות עם אגרונום והגעתי למסקנה, כי הערכים הראויים לאחר העמסת תקורות יזם והתחשיב, כמפורט:

תיאור	כמות	עלות	סה״כ
מס׳ עצים להעתקה	515	1,200 ₪	618,000 ₪
מס׳ עצים לשימור	64	1,500 ₪	96,000 ₪
מס׳ עצים לכריתה	11	600 ₪	6,600 ₪
סה״כ			720,600 ₪
כולל בצ״מ (20%)			865,000 ₪

12.6. מקדמי שווי במצב החדש:

כאמור, קיימת הסכמה לעניין מקדמי השווי, איני מתערב בהסכמה זו.

[10] עלות בניה 8,450 ₪/מ״ר בתוספת העמסת עלות חניה לפי 1,000 ₪/מ״ר (עלות בנית חניה של 120,000 ₪).

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

13. <u>תחשיב</u>:

<u>תכנית 415-0503524</u>:

מצב קודם			
תיאור	שטח קרקע במ"ר	שווי מ"ר	סה"כ
סה"כ שטח בייעוד חקלאי	84,692	₪ 600	₪ 50,815,200
סה"כ שטח בייעוד דרך	1,728	₪ 60	₪ 103,680
סה"כ שווי חלקה 185 בשלמות במצב קודם			₪ 50,918,880
תיאור		חלק יחסי בחלקה 185	סה"כ
סה"כ שווי מגרש 111 במצב קודם		8.05%	₪ 4,098,004
סה"כ שווי מגרש 112 במצב קודם		7.57%	₪ 3,852,093

השבחה למגרש 111:

מצב חדש					
מס' מגרש	שימוש	שטח מגורים	שווי מ"ר מבונה	מקדם משוקלל	שווי מגרש משוקלל זמין
111	מגורים	10,080 מ"ר	₪ 3,000	0.9215	₪ 27,866,160
עלות העתקה/שימור/כריתת עצים (חלק מיוחס למגרש)					₪ -69,616
חלק יחסי בתשלום דמי פינוי לפולשים					₪ -843,286
שווי כזמין					₪ 26,953,258
מקדם דחיה לבניה בשלב ב', 4 שנים 6% לשנה					0.792
שווי המגרש במצב חדש					₪ 21,349,504
שווי המגרש במצב קודם					₪ 4,098,004
השבחה					₪ 17,251,500
היטל השבחה (50%)					₪ 8,625,750

השבחה למגרש 112:

מצב חדש					
מס' מגרש	שימוש	שטח מגורים	שווי מ"ר מבונה	מקדם משוקלל	שווי מגרש משוקלל זמין
112	מגורים	10,080 מ"ר	₪ 3,000	0.8662	₪ 26,194,190
עלות העתקה/שימור/כריתת עצים (חלק מיוחס למגרש)					₪ -65,439
חלק יחסי בתשלום דמי פינוי לפולשים					₪ -792,683
שווי כזמין					₪ 25,336,069
מקדם דחיה לבניה בשלב ב', 4 שנים 6% לשנה					0.792
שווי המגרש במצב חדש					₪ 20,068,540
שווי המגרש במצב קודם					₪ 3,852,090
השבחה					₪ 16,216,450
היטל השבחה (50%)					₪ 8,108,225

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תכנית, במימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	מגרש	השבחה	היטל השבחה (50%)
415-0503524	01/10/2022	111	₪ 17,251,500	₪ 8,625,750
		112	₪ 16,216,450	₪ 8,108,225

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין